


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gravarstunet 56, 4327 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 38, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 20123-1143

Referansenummer: SV7946

Autorisert foretak: Stokka Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Morten Stokka

Vår ref: Knut Morten
Stokka



Stokka Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stokka Takst

Takstingeniør

Rapportansvarlig

Knut Morten Stokka
Uavhengig Takstingeniør
post@stokkatakst.no
900 15 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i ca 1948.

Boligen er bygget med murstein som er pusset og malt. Utvendige fasader fremstår som slitt med en del sprekker i puss og overflater og noe i konstruksjon.

Bygget et dekket med Eføy, noe som begrenser utvendige observasjoner i stor grad.

Taket er tekket med betongtakstein fra 1980 tallet.

Takkonstruksjonen er med åstak og tekkingen ble lagt ny når taketkking ble skiftet på 1980 tallet.

Innvendig er det ikke blitt gjort noe med boligen i særlig grad siden den var ny.

Boligen er i høyeste grad beboelig, men for å oppnå dagens standard kreves det omfattende og kostbart rehabiliteringsarbeid.

Det anbefales å lese rapport grundig.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra slutten av 1980 tallet.

Takrenner er av plast.

Boligen har stigetrinn.

Boligen er bygget med teglstein som er pusset og malt.

Boligen er bygget med takkonstruksjon med åstak.

Boligen har malte vinduer av tre med 2-lags glass.

Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lag glass.

Vindu ved altan er fra byggeåret med 1. lag glass.

Boligen har malt hovedytterdør med 1 lag glass.

Boligen har malt balkongdør av tre med 1-lag glass fra byggeåret.

Kjellerdør er en tett dør av tre.

Altan er med gulv av betong og rekkverk av teglstein.

Altan ligger over inngangsparti og matbod.

Utvendige trapper er av betong med skifer i trinn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har tepper og gulvbelegg på gulv.

Boligen har tapet på vegger.

Boligen har malte innvendige tak.

I kjeller er det betong på gulv og vegger, og panel i himlinger.

Boligen har etasjeskille med bjelkelag av tre.

Pipen er en mursteinspipe som er pusset.

Vegger under terreng er med teglstein som er pusset.

Under inngangsparti har boligen krypkjeller.

Det er en inspeksjonsluke til krypkjeller ved innvendig trapp til kjeller.

Trapp til 2. etasje er en trapp av tre med tette trinn.

Tapp til kjeller er en åpen trapp av tre/tilnærmet stige.

Innvendige dører er med variabel utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Bad har malte vegger og malt innvendig tak.

Bad har gulvbelegg på gulv.

Bad har elektrisk varmeovn på vegg.

Bad inneholder: Håndvask med kaldt vann, toalett og innebygget badekar.

Varmtvannsbereder for bad er plassert i kott ved toalett.

Bad har ventil i yttervegg med naturlig ventilasjon.

Vaskerom i kjeller:

Bad har betong på vegger og malt panel i innvendig tak.

Bad har betong på gulv.

Sluk er av støpejern.

Vaskerom inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerom har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak.

Kjøkken har innredning med stedbygget kjøkken med overfalsdører og laminat benkeplate.

Kjøkken har til frittstående hvitevarer: Kjøleskap og komfyr.

Kjøkken har ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med vannrør av jern og med vannrør av kobber.

Observerte avløpsrør i boligen er av jernrør fra byggeåret.

Boligen naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger.

Boligen har varmepumpe produsert i 2011.

Varmtvannsbereder til bad er på ca 120 liter og er plassert i kott ved bad.

Varmtvannsbereder på kjøkken er en benkebereder uten termostat.

Boligen har store deler med eldre elektriske installasjoner i boligen.

Boligen har nyere sikringsskap med automatsikringer.

Det ble observert 3 brannvarslere i boligen.

Det ble observert 1 brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er med leirholdige masser.

Drenering er montert skjult og med det begrenset mulighet for inspeksjon.

Boligen har grunnmur av murstein som er pusset.

Det foreligger ikke opplysninger om fundamentene til bygget.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller funnet tegninger på boligen.

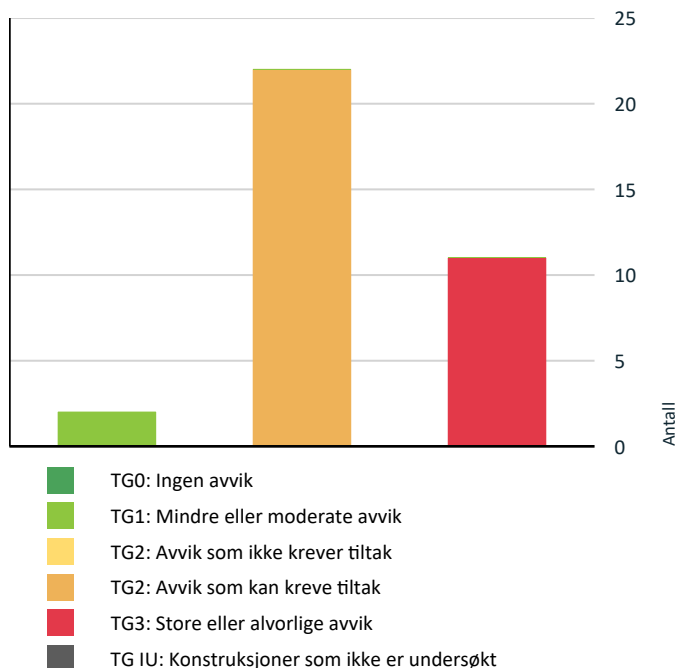
Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger på carport.

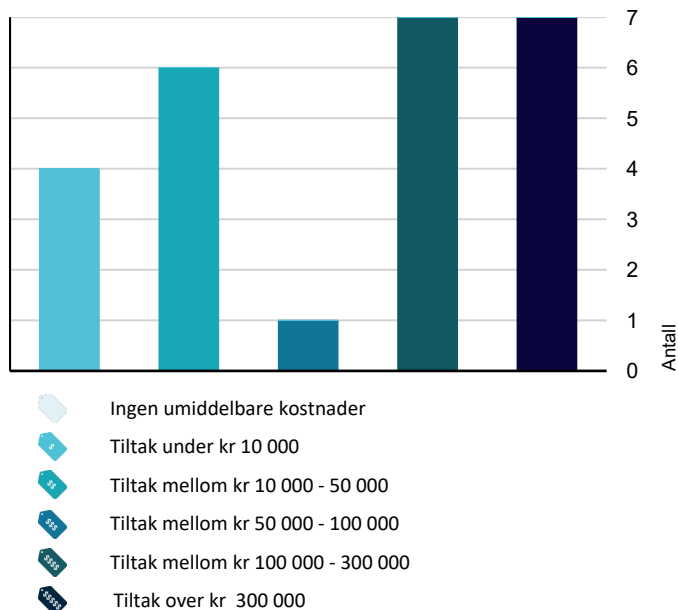
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av registrerte forhold på befaringen.

Oppdraget omfatter: En visuell befaring av boligens 1. etasje, 2. etasje, kjeller og kaldt loft. Utvendige inspeksjoner er gjort fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Oppdraget omfatter ikke: Inspeksjon av undertak, drenering, skjult elektrisk anlegg og skjult VVS anlegg.

På elektriske installasjoner ble det ikke utført funksjonstest under befaring om det ikke er nevnt spesielt i rapporten.

Vær og lysforhold på befaringstidspunktet: Lettskyet og oppholdsvær.

På befaring ble målinger utført med: Protimeter MMS 2 for måling av fuktindikasjoner, HILTI PD 40 lasermåler for måling av arealer, ELMA LASER 360 streklaser for målinger av høyder og fall.

Inngangsdør er definert som sør.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypkkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1948

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med betongtakstein fra slutten av 1980 tallet. Undertak ble oppgradert ved skifte av takstein. Undertak ble observert innvendig fra loft.

Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er delvis mye mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

På grunn av alder og slitasje på taktekkingen nærmer behovet seg for utskiftning av undertak og taktekking.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Boligen har mye mose på tak.



Tak er bare observert fra sør.

Nedløp og beslag

Takrenner er av plast.

Boligen har noe stige-trinn.

Takrenner og beslag er undersøkt fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag på pipen er ikke undersøkt, men ut fra overflater på utvendig pipe antas det at beslag har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Pipen må overflatebehandles og beslag må undersøkes nærmere. Pipen anbefales undersøkt nærmere, spesielt etter uvær.

Det ble ikke observert nye tegn på fuktinntrengning ved pipe, sett fra innvendig loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tak har ikke snøfangere.



Det er observert sprekker i utvendige fasader.



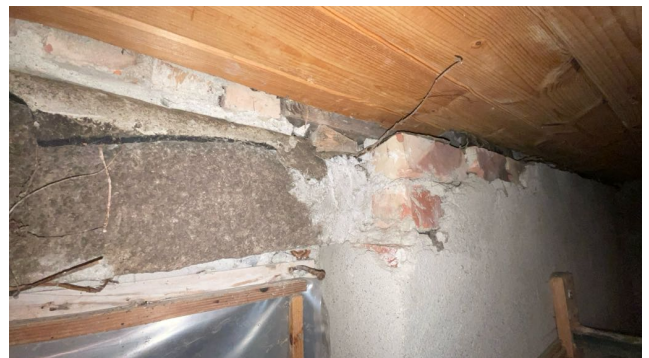
Nyere bly i overgang vegg og tak ved kvist



Det er observert sprekker i utvendige fasader.



Taket har stige-trinn.



Boligen ter bygget med teglstein som er pusset og malt.

Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med teglstein som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Kostnad med pussing og rehabilitering av mur er veldig usikkert.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Store deler av boligen er dekket med Eføy.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Boligen er bygget med takkonstruksjon med åstak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble observert spor etter borebille i bærende takkonstruksjoner, dette sees som små huller i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bærende konstruksjoner med spor etter mott må fjernes for å lukke avviket.

Det anbefales å behandle treverk med egnet middel mot skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takkonstruksjonen er med åstakkonstruksjon med under og overligger av bord med forhudningspapp mellom. Innvendige bord ser fine og friske ut.



I takkonstruksjonen ble det observert spor etter borebille, dette sees som små huller i treverket

! TG 3 Vinduer

Boligen har malte vinduer av tre med 2-lags glass.
Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lag glass.
Vindu ved altan er fra byggeåret med 1. lag glass.
Vinduer er delvis undersøkt fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer på boligen har redusert isoleringsevne.

Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lags glass og vinduene er tildekket med Eføy på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det anbefales å skifte ut alle vinduer på grunn av isoleringsevne på vinduer, kondens i glass på vinduer og fuktskade på treverk på vinduer.

Vinduer av eldre årgang må påregnes utskiftet på sikt, med tanke på isoleringsevne, tilstand og nye EU regler for isoleringsevne for boliger.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vinduer har punkterte glass.



Vinduer har fukt og råteskader.



Vinduer har fukt og råteskader.

Tilstandsrapport



Vinduer har enkelt glass og fukt og råteskader.

! TG 3 Dører

Boligen har malt hovedytterdør med 1 lag glass.
Boligen har malt balkongdør av tre med 1-lag glass fra byggeåret.
Kjellerdør er en tett dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører har råteskader.

Alle dører har dårlig tetting for trekk og vind.
Alle dører har dårlig isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Alle dører anbefales skiftet ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



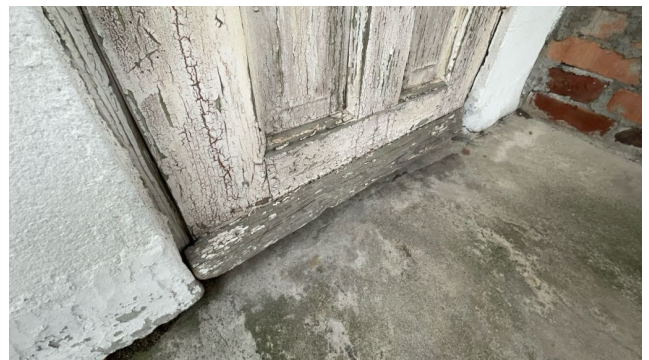
Boligen har malt hovedytterdør med 1 lag glass.



Kjellerdør er en tett dør av tre.



Boligen har malt balkongdør av tre med 1-lag glass fra byggeåret.



Balkongdør har råteskader.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er med gulv av betong og rekkverk av teglstein.
Gulv har tilfredsstillende fall fra vegg.
Altan ligger over inngangsparti og matbod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke synlig membran på altan.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det anbefales å lage rekkverk til 100 cm.

Det må følges med på om det forekommer vannlekasjer fra altan.
Det anbefales å legge membran på gulv på altan.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gulv og rekkverk på altan.



Ved regn kommer det vann inn på gulv til altan.



Hull i rekkverk for avrenning fra altan.



Overgang gulv og terskell uten synlig fuktsikring.

TG 2 Utvendige trapper

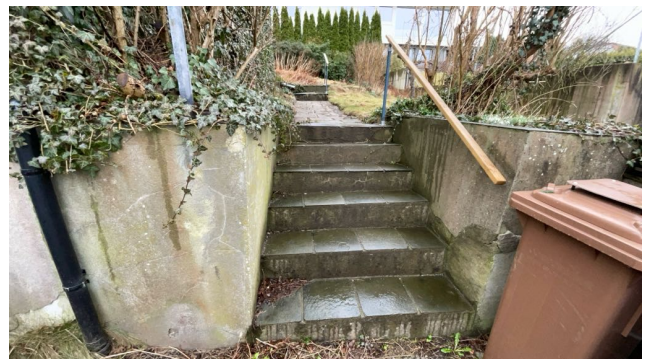
Utvendige trapper er av betong med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Trappevange/ mur ved trapp har sprekker.
Noen skiferheller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

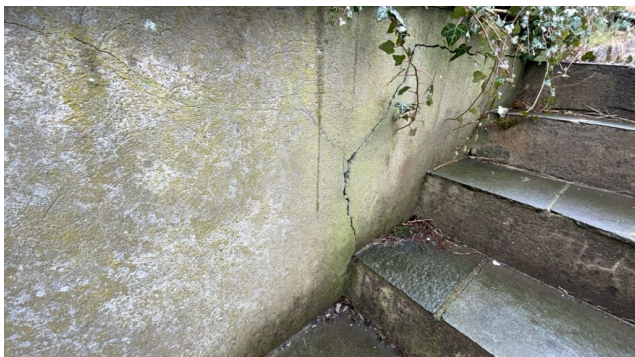


Utvendig trapp.



Utvendig trapp.
Noen skiferheller er løse.

Tilstandsrapport



Trappevange/ mur ved trapp har sprekker.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen har tepper og gulvbelegg på gulv.
Boligen har tapet på vegger.
Boligen har malte innvendige tak.
I kjeller er det betong på gulv og vegger, og panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

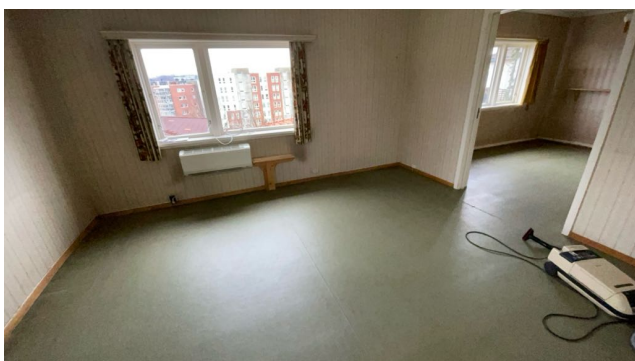
Overflater i boligen har ikke dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen må renoveres om en ønsker dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stue.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille med bjelkelag av tre.
Det ble målt etter skjevheter i gulv i boligen:
Stue: 30 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 12 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Kjøkken: 15 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 10 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Gang 1. etasje: 35 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 35 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Stort soverom vest 2. etasje: 30 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 25 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Lite soverom sør 2. etasje: 20 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 17 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert spor etter borrebille i treverk i kjeller.

Det er registrert knirk i gulv i boligen.

Det er opplyst om råteskader i gulv i bod i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk i gulv kan forbedres ved å feste gulv bedre til bærende konstruksjon.

Konstruksjoner og overflater med symptom på skadedyr anbefales skiftet ut eller behandlet med egnet middel.

Det anbefales å undersøke oppforet gulv i bod nærmere.

Kostnad gjenspeiler om en tar tak i alle forholdene med avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stuegulv.



Kjellergulv

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

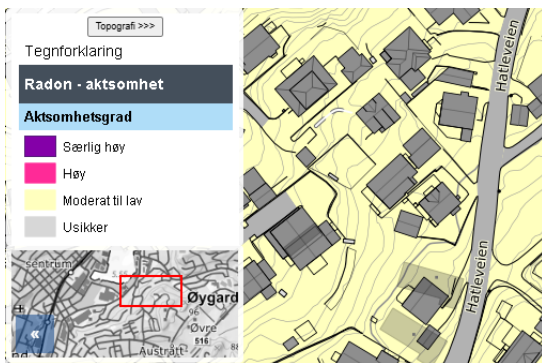
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Gravarstunet 56
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radongass

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipen er en mursteinspipe som er pusset.
Pipen har to røykløp. Opplyst av kontaktperson.
Pipen er utvendig inpsisert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I 1. etasje er ikke alle 4 sider på pipen synlige, på mursteinspiper skal alle sider være synlige for å kunne oppdage om der kommer sprekker i pipe som går inn til røykløp.

Ovn har sprekker. Opplyst av kontaktperson.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe krever rehabilitering innvendig og utvendig.

Ny ovn er påkrevd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Alle sider på pipen er ikke synlige



Ovn har sprekke og må byttes ut.



Utvendig er puss på pipen slitt med synlige sprekker i puss.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger under terreng er med teglstein som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

I en bod i kjeller er det oppforet gulv med fare for fukt i konstruksjonen.
Det ble ikke målt etter fukt i oppforet gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Oppforet gulv må undersøkes nærmere for eventuell fukt.



Over kjellerdør er det sprekker i mur og puss.

Tilstandsrapport



Vegg i kjeller ved trapp har skråriss som indikerer setninger i muren.



I bod er det oppført gulv med fare for fukt i konstruksjonen.



Det er saltutslag på vegg i bod, som indikerer fuktgjennomgang i mur.

! TG 3 Kryp Kjeller

Under inngangsparti har boligen krypkjeller.
Det er en inspeksjonsluke ved innvendig trapp til kjeller.
Fuktig miljø med edderkopper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er opplyst om råteskader i gulv i bod i 1. etasje. Under bod er det krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Skade i gulv i bod må utbedres.
Kostnader ved dette er svært usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Krypkjeller har spor etter skadedyr.

Edderkopper indikerer at det er et fuktig miljø i krypkjeller, edderkopper er ikke skadelig, men de trives i fuktig miljø og det er ikke bra.



Rist i trapp er inspeksjonsluke til krypkjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje er en trapp av tre med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

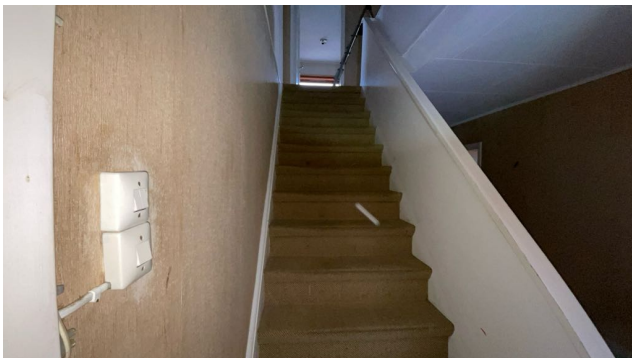
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 2. etasje.



Trapp til 2. etasje.

! TG 3 Innvendige trapper - 2

Tapp til kjeller er en åpen trapp av tre/tilnærmet stige.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller.

Det er ikke rekkverk på venstre side av trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er med variabel utførelse.

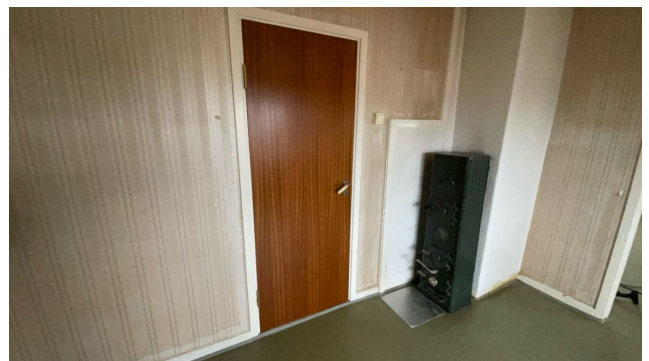
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har ikke dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Innvendig dør i stue til kjøkken.



Innvendig dør mellom spisestue og stue.

Tilstandsrapport



Innvendig dør fra stue til gang.



Bad. 2. etasje.



Dør i kjeller.



Bad 2. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad har malte vegger og malt innvendig tak.
Bad har gulvbelegg på gulv.
Bad har elektrisk varmeovn på vegg.
Bad inneholder: Håndvask med kaldt vann, toalett og innebygget badekar.
Varmtvannsbereider for bad er plassert i kott ved toalett.
Bad har ventil i yttervegg med naturlig ventilasjon.

Årstall: 1950 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulv på bad er tilnærmet flatt.

Gulv har ikke synlig membran ved dør.

Bad har ikke sluk i gulv.

Avløp under innebygget badekar er ukjent og innebygget badekar har ikke inspeksjonsluke.

Gulv har gulvbelegg med synlig utførelse utførelse uten oppbrett på vegger.

Rørgjennomføringer i gulv er uten oppkant på rør.

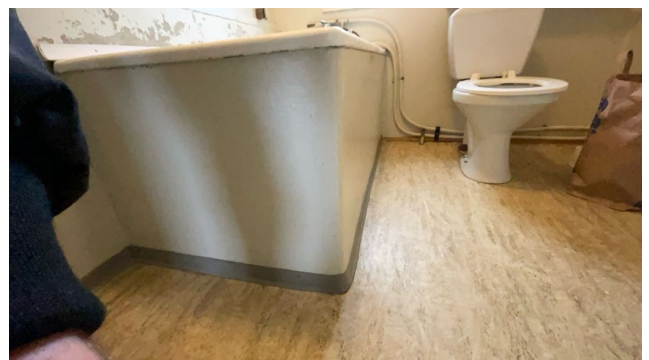
Bad har ikke luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

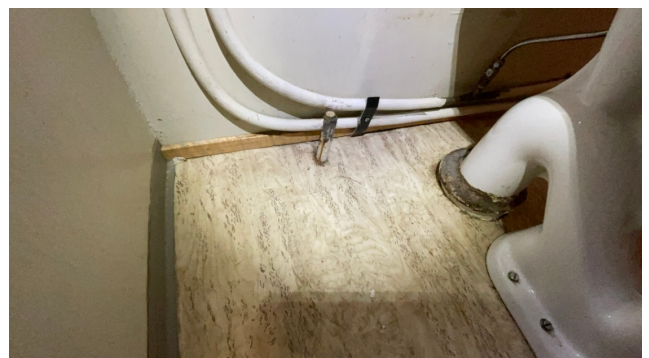
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimat på bad er beregnet med oppgradering med tilsvarende materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad har innebygget badekar uten inspeksjonsluke.



Gulv har gulvbelegg med synlig utførelse utførelse uten oppbrett på vegger.

Rørgjennomføringer i gulv er uten oppkant på rør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

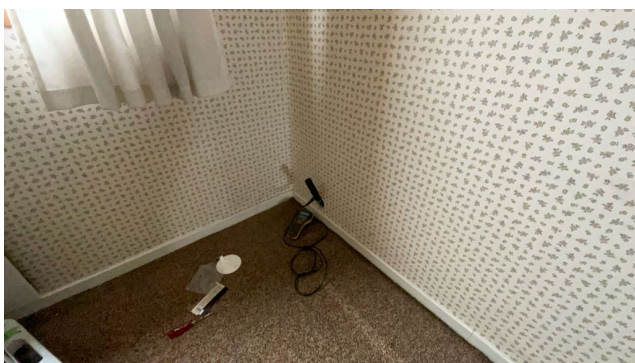
Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er utført, og det ble målt etter fukt i bunnsvill i vegg mot bad fra soverom i 2. etasje.

Måleresultat 10 %.
Under 11,9% er tørt.



Fuktmåling ble utført vegg mot bad fra soverom i 2. etasje.

[KJELLER > VASKEROM](#)

! TG 3 Generell

Bad har betong på vegger og malt panel i innvendig tak.
Bad har betong på gulv.
Gulv på vaskerom har tilfredstillende fall til sluk.
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er 60 mm.
Anbefalt min 25 mm.
Sluk er av støpejern.
Vaskerom inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vaskerom har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulv har ikke membran på gulv og ikke membran kant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimat på vaskerom er beregnet med oppgradering med tilsvarende, enkle materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller.



Sluk på vaskerom er av støpejern.
Gulv har ikke membran på gulv.

[KJELLER > VASKEROM](#)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er med murstein som er pusset.

KJØKKEN

[1. ETASJE > KJØKKEN](#)

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak.
Kjøkken har innredning med stedbygget kjøkken med overfalsdører og laminat benkeplate.
Kjøkken har til frittstående hvitevarer: Kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken har varmtvannsbereder under benk uten termostat. Kan ikke stå på hele tiden.

Kjøkken har ikke plass for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppgradering av kjøkken avhenger i sin helhet i materialvalg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken fra byggeåret.



Kjøkken fra byggeåret.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har ventilator montert i overskap med avtrekk ut.
Avtrekk har tilfredsstillende effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av levetiden på ventilatormotor, dette og normal slitasje gir tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny ventilator må påregnes på sikt.

Det er naturlig å bytte ventilator om en bytter kjøkken.



Kjøkken har ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med vannrør av jern og med vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 er valgt ut fra at det er vannrør av jern i boligen og på grunnlag av alder på synlige og skjulte vannrør med normal slitasje på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Prisestimat er beregnet ut fra at boligen blir renoveret.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Hovedstoppekran er i bod i kjeller.



Hovedstoppekran er i bod i kjeller.



Vannrør er med vannrør av jern og med vannrør av kobber.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Observerte avløpsrør i boligen er av jernrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Prisestimat er beregnet ut fra at boligen blir renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløpsrør i kjeller med stakeluke.
Funksjon ble ikke testet.



Synlig avløpsrør i kjeller.



Avløpsrør på kjøkken.



Vann renner tregt i vask på bad.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har ikke tilstrekkelig med ventiler i yttervegger.

Soverom har mangelfull ventilasjon.

Boligen har lite ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Prisestimmet for en moderat forbedring av ventilasjon i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmesentral

Boligen har varmepumpe produsert i 2011.

Varmepumpen var i bruk ved befaring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innedel til varmepumpe er montert i stue

Tilstandsrapport



Spesifikasjoner for varmepumpe.

TG 2 Varmtannstank

Varmtannstank til bad er på ca 120 liter og er plassert i kott ved bad.

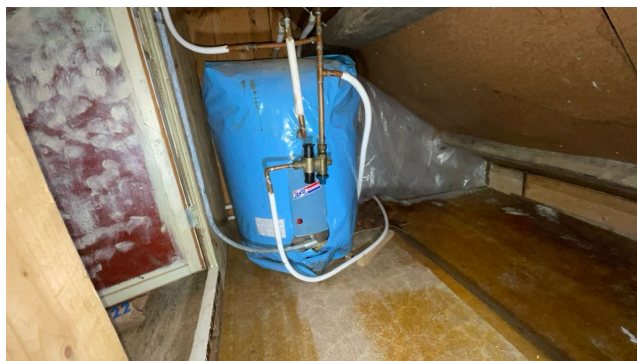
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtannstank for bad er montert i kott ved bad i 2. etasje.

TG 3 Varmtannstank - 2

Varmtannstank på kjøkken er en benkebereder uten termostat.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtannstank er over 20 år

Varmtannstanken til kjøkken har ikke termostat og kan ikke være tilkoblet til strøm annet enn når den er planlagt brukt.

Konsekvens/tiltak

- Varmtannstank må skiftes ut.

Varmtannstank på kjøkken anbefales byttet ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtannstank på kjøkken.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har store deler med eldre elektriske installasjoner i boligen. Boligen har nyere sikringsskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg ble kontrollert av EL tilsynet i høsten 2024 uten anmerkninger. Opplyst av kontaktperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
På grunnlag av at det er opplyst i egenerklæringsskjema at det ikke er samsvarserklæring på elektrisk anlegg, får elektrisk anlegg tilstandsgrad 2.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

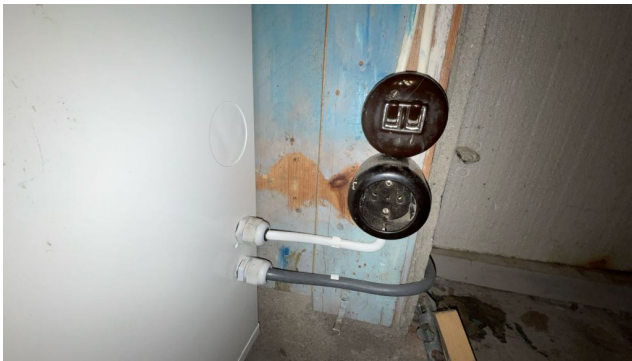
Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid å ha jevnlig kontroll av det elektriske anlegget av kompetent fagperson innen elektriske anlegg.

Tilstandsrapport



Boligen har sikringsskap med automatsikringer.



Boligen har en hel del stikkontakter fra byggeåret



Koblinger for vaskemaskin og tørketrommel.

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det ble observert 3 brannvarslere i boligen.

Det ble observert 1 brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannvarslere er montert i alle etasjer ved soverom og ved kjøkken og stue.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det ble ikke observert skader på brannvarslere, brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Boligen har brannslukningsapparat eldre. enn 10 år



Boligen har brannteppe

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er med leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering er montert skjult og med det begrenset mulighet for inspeksjon.

I byggegrunnen og under gulvet i boligen er det store steiner som drenering. Opplyst av kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

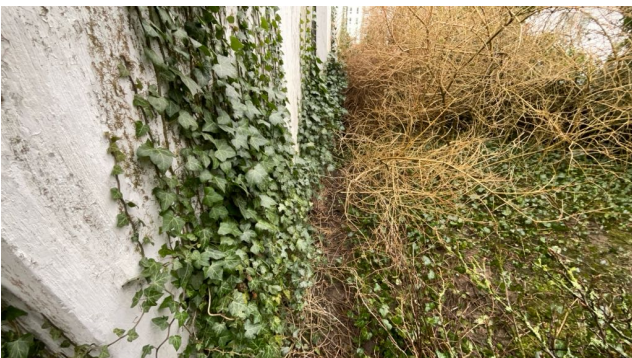
I bod i kjeller ble det observert saltutslag på vegg som indikerer fuktgjennomgang.

På samme sted i bod ble det og målt fukt på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å drenere rundt boligen påny.



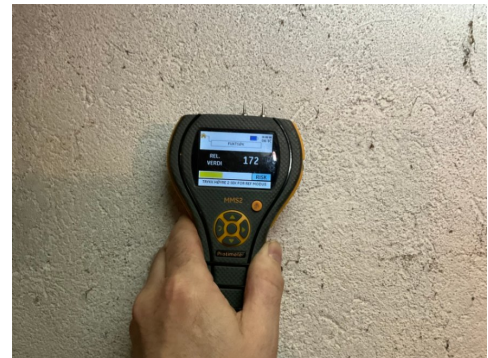
Ved vegg i nord ble det observert mye vegetasjon og masser som holder på fukt ved vegg.



Det ble observert saltutslag på vegg som indikerer fuktgjennomgang i vegg



Det ble målt nede på vegg med utslag for fukt på måleinstrument.



Høyere oppe på vegg ble det målt lavere mål for fukt på vegg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur over terreng av murstein som er pusset. Grunnmur under terreng er laget med sparesteinsmur (store steiner i mur) som er pusset. Det foreligger ikke opplysninger om fundamentene til bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Skader med riss og sprekker må utbedres. Kostnad på utbedringsarbeider er svært usikkert.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det ble observert en del sprekker i puss og grunnmur.

Tilstandsrapport



Skråriss i mur er observert i kjeller ved trapp.



Store deler av boligen er dekket med Eføy med begrenset mulighet til å observere grunnmuren

! TG 3 Terrenghorhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnad for å endre terreng er svært usikkert, men kan sees sammen med ny drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

1992

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Mangelfullt vedlikehold, mye blader og lignende har samlet seg på flatt tak.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Beskrivelse

Carport er bygget med søyler, dragere og bjelkelag for flatt tak.

Taket er tekket med papp.

Det er samlet mye blader og lignende som anbefales renset bort.

Taktekking må beregnes å bli lagt på ny på grunn av levetid på taktekking.

Carport er kledd med spaltet stående kledning som er har slitasje fra omgivelsene. Kledning må vaskes og males. parapeter er av tre og har slitasje fra omgivelsene. Anbefales vasket og malt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Carport med oversikt av konstruksjon.

Tilbygg / modernisering

1992	Carport	Åpen carport med 2 pr. definisjon tette vegger.
------	---------	---

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	64			64	
2. Etasje	46			46	4
Kjeller	55			55	
SUM	165				4
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Spisestue, Entré, Matbod		
2. Etasje	Gang med trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Arbeidsrom, Gang med trapp, Vaskerom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Altan i 2. etasje ble målt til 3,6 m².

Kott i 2. etasje er ikke medtatt i arealberegninger.

Kjeller har en takhøyde på 2 - 2,12 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller funnet tegninger på boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Carpport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Kommentar

Carport har ikke målbart areal etter takstbransjens målereglar.
Areal i carport ble målt til 12,5 m2.
Areal ble målt innenfor bærende konstruksjon.
Areal er vanskelig å måle enkelt da konstruksjonen har en V form.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på carport.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	16
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig

I kjeller er vaskerom, arbeidsrom og trapperom definert som P-Rom på grunn av bruken av rommet.
Om det ikke var for vaskerom så ville kjeller blitt definert som S-Rom.

Carport

Carport har ikke målbart areal etter takstbransjens målereglar.
Areal i carport ble målt til 12,5 m2.
Areal ble målt innenfor bærende konstruksjon.
Areal er vanskelig å måle enkelt da konstruksjonen har en V form.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Knut Morten Stokka	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	178		0	629.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gravarstunet 56

Hjemmelshaver

Anfindsen Ole Arnt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
21 088	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV7946>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon